ആശുപത്രിയിൽ പോയി നോക്കുമ്പോൾ ഒരു സൗകര്യവുമില്ല, മരുന്ന് അവിടെ കിട്ടുന്നില്ല. 500 രൂപയാണ് മരുന്നുകൾക്കുവേണ്ടി ഒരു ദിവസം സൂപ്രണ്ടിന് ഡ്രോ ചെയ്യാൻ അധികാരം നൽകിയിട്ടുള്ളത്. കൊളസ്ട്രോൾ, പ്രഷർ തുടങ്ങിയ അസുഖങ്ങളുടെ മരുന്നുകൾക്ക് എത്ര രൂപയാണ് വർദ്ധിച്ചത്? അവിടെയുള്ള സൂപ്രണ്ടിന് ഒരു ദിവസം 500 രൂപ എന്നുള്ളത് 2500 രൂപയെങ്കിലും മരുന്നുകൾക്കുവേണ്ടി ഡ്രോ ചെയ്യാനുള്ള അനുവാദം കൊടുക്കണം. അങ്ങനെ ചെയ്താൽ ആ പാവം രോഗികൾക്ക് വലിയ രക്ഷയായിരിക്കും. ഈ രണ്ടു കാര്യങ്ങളും ബഹുമാനപ്പെട്ട മന്ത്രി ശ്രദ്ധിക്കണം. എന്റെ ചോദ്യം, തടവുകാർക്ക് വോട്ടവകാശം നൽകുന്നതിന്റെ വിവിധ വശങ്ങളെക്കുറിച്ച് പഠിച്ച് റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിക്കുവാൻ ഒരു കമ്മിറ്റിയെ നിയമിക്കാൻ ബഹുമാനപ്പെട്ട അങ്ങ് തയ്യാറാകുമോ?

ശ്രീ. രമേശ് ചെന്നിത്തല : സർ, ഈ മൂന്ന് കാര്യവും അനുഭാവപൂർവ്വം പരിഗണിക്കും. ഒന്ന്, ജയിലിലുള്ളവർക്ക് വോട്ടവകാശം. പ്രവാസിക്ക് വോട്ടവകാശം നൽകുമ്പോൾ ജയിലിലുള്ളവർക്ക് വോട്ടവകാശം നൽകുന്നതിൽ തെറ്റൊന്നുമില്ല, അതിനെപ്പറ്റി പരിശോധിക്കാം. രണ്ട്, മരുന്നുകൾക്കുവേണ്ടി സൂപ്രണ്ടിന് തുക ഡ്രോ ചെയ്യാനുള്ള അധികാരം കൊടുക്കുന്നതാണ്, അതിനുള്ള നടപടി സ്വീകരിക്കാം. മൂന്നാമത്തേത് വേതനത്തിന്റെ കാര്യമാണ്, തടവുകാരുടെ വേതനം വർദ്ധിപ്പിക്കണമെന്ന കാര്യത്തിൽ ഗവൺമെന്റിന് പോസിറ്റീവായ സമീപനമാണ്. അത് പരിശോധിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്. വൈകാതെ അവരുടെ വേതന വർദ്ധനവ് നിലവിൽ വരാനുള്ള എല്ലാ നടപടികളും സ്വീകരിക്കും.

10.00 AM]

III സബ്മിഷൻ

1. ഫ്ലാറ്റ് നിർമ്മാണ രംഗത്തെ പ്രശ്നങ്ങൾ

പ്രതിപക്ഷനേതാവ് (ശ്രീ. വി. എസ്. അച്ചുതാനന്ദൻ) : സർ, കേരളത്തിലെ ഫ്ലാറ്റ് നിർമ്മാതാക്കൾ ഉപഭോക്താക്കളെ വഞ്ചിക്കുകയും കബളിപ്പിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന നിരവധി സംഭവങ്ങൾ നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്. ഫ്ലാറ്റ് നിർമ്മാണ - വിതരണ രംഗമാകെ കൊടുംചതിയുടേയും വിശ്വാസ വഞ്ചനയുടേയും രംഗമായി മാറിക്കഴിഞ്ഞിരിക്കുന്നു. ഫ്ലാറ്റ് നിർമ്മാണരംഗത്തെ നിയന്ത്രിക്കുന്ന ശക്തമായ നിയമങ്ങൾ മറ്റ് പല സംസ്ഥാനങ്ങളിലുമുണ്ടെങ്കിലും കേരളത്തിൽ ഈ രംഗത്ത്

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ഫലപ്രദമായ നിയമങ്ങളൊന്നുംതന്നെ ഉണ്ടായിട്ടില്ല. ഫ്ലാറ്റിന്റെ പണിപോലും തുടങ്ങാതെ വില മുഴുവൻ ഈടാക്കി അതെല്ലാം തിരിമറിചെയ്ത് സ്വന്തമാക്കി ആയിരക്കണക്കിന് ആളുകളെ വഞ്ചിക്കുകയും വഴിയാധാരമാക്കുകയും ചെയ്ത നിർമ്മാതാക്കൾ കേരളത്തിൽ ധാരാളമുണ്ട്. ഫ്ലാറ്റ് വാഗ്ദാനം ചെയ്ത് ജനങ്ങളിൽ നിന്നും പണം വാങ്ങുന്ന നിർമ്മാതാക്കൾ വേറേയുമുണ്ട്. മോഹന വാഗ്ദാനങ്ങൾ നൽകിയും വലിയ പരസ്യം കൊടുത്തുമാണ് ഇവർ ആളുകളെ ആകർഷിക്കുന്നത്. എന്നാൽ പണി തീർത്തുകൊടുക്കുന്ന ഫ്ലാറ്റുകളിൽ മേൽപ്പറഞ്ഞ സൗകര്യങ്ങൾ ഒന്നുംതന്നെ ഉണ്ടാകാറില്ല. നിശ്ചിത സമയത്ത് പണിതീർത്ത് കൊടുക്കാറുമില്ല. ബാങ്കുകളിൽ നിന്നും ഉയർന്ന പലിശയ്ക്ക് പണം കടമെടുത്താണ് അധികമാളുകളും ഫ്ലാറ്റുകൾ വാങ്ങുന്നത്. അങ്ങനെയുള്ളവർക്ക് അഞ്ചും ആറും വർഷം താമസം വരുത്തി പണി പൂർത്തിയാകുമ്പോഴുള്ള നഷ്ടം വളരെ വലുതാണ്. നിർമ്മാതാക്കൾ ഒരു പൈസപോലും മുടക്കില്ല. സ്ഥലത്തിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീസ് സഹിതം എല്ലാം ഉപഭോക്താക്കളിൽനിന്ന് ഫ്ലാറ്റിന്റെ പണി തുടങ്ങുന്നതിന് മുമ്പുതന്നെ ബാങ്ക് ലോണായി നിർമ്മാതാവ് വസൂലാക്കുന്നു. ഈ അവസ്ഥ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനു വേണ്ടി സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിച്ചതാണ് 2015-ലെ കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റഗുലേഷൻ ആന്റ് ഡവലപ്മെന്റ് ഓർഡിനൻസ്. എന്നാൽ കൊള്ള നിയന്ത്രിക്കുന്നതിന് ഈ ഓർഡിനൻസ് യാതൊന്നും ചെയ്യുന്നില്ലെന്ന് മാത്രമല്ല നിർമ്മാതാക്കളെ സഹായിക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. പുതിയ നിയമം വരുന്നതോടുകൂടി നാട്ടുകാരുടെ പണം മുടക്കി ബിസിനസ് ചെയ്യുന്ന നിർമ്മാതാക്കൾക്ക് സ്വന്തം മുതൽമുടക്ക് വേണ്ടെന്നു മാത്രമല്ല പിരിച്ചെടുത്ത തുകയിൽനിന്നും, അൻപതു ശതമാനത്തിൽ കുറയാത്ത തുക വകമാറ്റി ചെലവഴിക്കാനും കഴിയും. ഫ്ലാറ്റ് പണിയാൻ കൊടുക്കുന്ന തുകയിൽനിന്ന് അൻപത് ശതമാനത്തിൽ കുറയാത്ത തുക വഴിമാറ്റിച്ചെലവാക്കാൻ അനുവദിക്കുന്ന ഈ നിയമം ഭരണഘടനാ വിരുദ്ധമാണ്. ഒരു പ്രോജക്ട് രജിസ്റ്റർ ചെയ്യണമെങ്കിൽ പ്രോജക്ട് കോസ്റ്റിന്റെ മുപ്പത് ശതമാനമെങ്കിലും നിർമ്മാതാക്കൾ സ്വന്തമായി കണ്ടെത്തി പ്രോജക്ടിനുവേണ്ടി തുടങ്ങുന്ന എസ്ക്രോ അക്കൗണ്ടിൽ നിക്ഷേപിക്കേണ്ടതും പ്രോജക്ട് തീർന്നതിനുശേഷം മാത്രം പ്രസ്തുത തുക പിൻവലിക്കാൻ അനുവദിക്കുന്നതുമായ ഒരു നിയമം കൊണ്ടുവന്നാൽ മാത്രമെ സാധാരണക്കാരനെ ഈ തട്ടിപ്പിൽ നിന്നും രക്ഷപ്പെടുത്താൻ കഴിയൂ. അതിനുള്ള നടപടി സർക്കാർ എടുക്കണമെന്ന് ഞാൻ ശക്തിയായി ആവശ്യപ്പെടുകയാണ്.

നഗരകാര്യവും ന്യൂനപക്ഷക്ഷേമവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. മഞ്ഞളാംകുഴി അലി) : സർ, ബഹുമാനപ്പെട്ട പ്രതിപക്ഷ നേതാവ് വളരെ പ്രധാനപ്പെട്ട ഒരു പ്രശ്നമാണ് ഇവിടെ ഉന്നയിച്ചിരിക്കുന്നത്. കേരളത്തിൽ പല സ്ഥലങ്ങളിലും ചില ഫ്ലാറ്റ് നിർമ്മാതാക്കൾ ഉപഭോക്താക്കളിൽനിന്നും യാതൊരു തരത്തിലുള്ള മാനദണ്ഡമോ നിയന്ത്രണമോ ഇല്ലാതെ പണം പിരിച്ചെടുക്കുകയും കരാർ പ്രകാരമുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ നൽകാതിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്നുണ്ട്. ആകർഷകമായ ബ്രോഷറുകൾ അച്ചടിച്ചും കേരളത്തിനകത്തും വിദേശത്തുമുള്ള ഫൈവ് സ്റ്റാർ ഹോട്ടലുകളിൽ ലോഞ്ചിംഗ് ചടങ്ങുകൾ നടത്തിയുമാണ് ഇവർ ഉപഭോക്താക്കളെ വലയിലാക്കുന്നത്. ഏകദേശം രണ്ടായിരം കോടി രൂപ ചെലവഴിച്ച് നിർമ്മിച്ച പല കെട്ടിടങ്ങളും തർക്കങ്ങൾ കാരണം പാതിവഴിയിൽ ഉപേക്ഷിച്ച നിലയിൽ കിടക്കുന്നുണ്ട്. ഫ്ലാറ്റ് നിർമ്മിച്ച് നൽകിയാൽതന്നെയും മോശമായ അസംസ്കൃത വസ്തുക്കൾ ഉപയോഗിക്കുക, കരാർ പ്രകാരമുള്ള സൗകര്യങ്ങളിൽ കുറവ് വരുത്തുക, ബിൽഡറുടെ ഉടമസ്ഥതയിൽ ഇല്ലാത്ത സ്ഥലത്ത് നിർമ്മാണം നടത്തുക, പറഞ്ഞ സമയത്ത് നിർമ്മിച്ച് നൽകാതിരിക്കുക തുടങ്ങി അനേകം പരാതികൾ ഈ മേഖലയിൽനിന്ന് ഉയർന്നു വന്നു. സാധാരണക്കാർ കബളിപ്പിക്കപ്പെടാതിരിക്കാനുള്ള ഒരു നിയമം മുൻകാലങ്ങളിൽ ഉണ്ടായിരുന്നില്ല. ഈ സാഹചര്യത്തിലാണ് ഇവ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിന് ഒരു നിയമം കൊണ്ടുവരാൻ സർക്കാൻ നിർബന്ധിതമായത്. ഇതനുസരിച്ച് 2015 മേയ് 4-ന് കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഡവലപ്മെന്റ് ഓർഡിനൻസ് ഗവർണർ പുറപ്പെടുവിച്ചു. ഫ്ലാറ്റുകൾ, ഷോപ്പിംഗ് കോംപ്ലെക്സുകൾ അടക്കമുള്ള ഗാർഹിക-വാണിജ്യ ആവശ്യങ്ങൾക്കുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെയും സ്ഥലങ്ങളുടേയും വിൽപ്പനയും നിർമ്മാണവും നിയമവിധേയമാക്കുകയും ഈ മേഖലയെ സുതാര്യമാക്കുകയുമാണ് റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഓർഡിനൻസിലൂടെ സർക്കാർ ചെയ്തത്. വിൽപ്പനയ്ക്കായി നിർമ്മിക്കുന്ന ഗാർഹിക, വാണിജ്യ, ഓഫീസ്, ബിസിനസ്, ഐ.ടി. കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണവും സ്ഥലങ്ങളുടെ വിൽപ്പനയും പരിപാലനവും കൈമാറ്റവുമടക്കമുള്ള കാര്യങ്ങൾ നിയമവിധേയമാക്കാനും വികസനോന്മുഖമാക്കാനും വേണ്ടി റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയെന്നും റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അപ്പലേറ്റ് ട്രിബ്യൂണലെന്നും രണ്ട് സ്ഥാപനങ്ങൾ രൂപീകരിക്കുവാനും മറ്റ് അനുബന്ധ കാര്യങ്ങൾ നടപ്പിലാക്കാനുമാണ് ഈ ഓർഡിനൻസുകൊണ്ട് ഉദ്ദേശിക്കുന്നത്. ട്രിബ്യൂണൽ ചെയർമാൻ ഹൈക്കോടതി ജഡ്ജിയുടെ പദവിയിലുള്ള ആളായിരിക്കും. വിൽപ്പനയ്ക്കായി നിർമ്മിക്കുന്ന നിശ്ചിത വിസ്തീർണ്ണത്തിലോ എണ്ണത്തിലോ കൂടുതലുള്ള എല്ലാ റസിഡൻഷ്യൽ, കൊമേഴ്സ്യൽ ബിസിനസ്, ഐ.ടി. കെട്ടിടങ്ങളും അതോറിറ്റിയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യണം. കെട്ടിടം

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

വാങ്ങുന്ന വരുമായി നിശ്ചിത രൂപത്തിലുള്ള കരാറിലേർപ്പെടണം. ഈ കരാറിൽ പദ്ധതിയുടെ വിസ്തീർണ്ണം, തുക, പൂർത്തിയാകുന്ന തീയതി എന്നിവ രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കണം. സമയബന്ധിതമായി നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കി ഉടമയ്ക്ക് കൈമാറിയില്ലെങ്കിൽ നഷ്ടപരിഹാരം നൽകാനും വ്യവസ്ഥയുണ്ട്. കൂടാതെ കൈമാറ്റം ചെയ്ത് രണ്ടു വർഷത്തിനകം ബിൽഡറുടെ കുറ്റംമൂലമുണ്ടാകുന്ന അപാകതകൾ പരിഹരിക്കാനും ബിൽഡർ ബാദ്ധ്യസ്ഥനാണ്. കെട്ടിടം വാങ്ങുന്നവരിൽനിന്നും വാങ്ങുന്ന തുകയുടെ 70%-ൽ കുറയാത്ത തുക ബാങ്കിൽ നിക്ഷേപിക്കേണ്ടതും അതാത് കെട്ടിടത്തിനു മാത്രം ഉപയോഗിക്കേണ്ടതുമാണ്. ഒരു പദ്ധതിയുടെ പണം മറ്റൊരു പദ്ധതിയിലേക്ക് വകമാറ്റി ചെലവഴിക്കാൻ പാടില്ല. അതോറിറ്റിയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുന്നതിനുമുമ്പ് പത്തു ശതമാനത്തിൽ കൂടുതൽ തുക കൈപ്പറ്റുന്നത് നിയമംമൂലം വിലക്കിയിട്ടുണ്ട്. ഇന്ത്യയിൽ മഹാരാഷ്ട്രയിൽ മാത്രമാണ് ഇത്തരമൊരു നിയമം നടപ്പിലാക്കിയിട്ടുള്ളത്. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ബിൽ കൊണ്ടുവരുന്നതിന്റെ ഭാഗമായി കേന്ദ്ര സർക്കാർ വിളിച്ചുചേർത്ത വിവിധ സംസ്ഥാനങ്ങളിലെ ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ യോഗത്തിൽ കേരളാ റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് നിയമത്തെ പ്രശംസിക്കുകയുണ്ടായി. കേരള നിയമത്തിലുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ പലതും പ്രായോഗികവും അനുകരിക്കാവുന്നതുമാണെന്ന് കേന്ദ്രം വിലയിരുത്തി. റസിഡൻഷ്യൽ ഫ്ലാറ്റുകൾ മാത്രം ഉൾപ്പെടുത്തിയാണ് കേന്ദ്ര റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ബിൽ തയ്യാറാക്കിയിരുന്നത്. കേരളത്തിൽ റസിഡൻഷ്യൽ കെട്ടിടങ്ങളോടൊപ്പം വാണിജ്യാവശ്യങ്ങൾക്കുള്ള കെട്ടിടങ്ങളും ഈ നിയമത്തിന്റെ പരിധിയിൽ വന്നു. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് അതോറിറ്റി രൂപീകരിക്കുന്നതു സംബന്ധിച്ചുള്ള ചട്ടങ്ങൾ സർക്കാർ ഉണ്ടാക്കിവരികയാണ്. അടുത്ത മാസം അവസാനത്തോടുകൂടി അതോറിറ്റി പൂർണ്ണമായും പ്രവർത്തന സജ്ജമാകും. അതോടുകൂടി പ്രശ്നങ്ങൾ പരിഹരിക്കാൻ കഴിയുമെന്നാണ് ഗവൺമെന്റ് പ്രതീക്ഷിക്കുന്നത്.

2. പട്ടയം ലഭ്യമാക്കൽ

<u>ശ്രീ. ഇ. പി. ജയരാജൻ</u> : സർ, എന്റെ നിയോജക മണ്ഡലത്തിൽപ്പെടുന്ന (മട്ടന്നൂർ) ഇരിട്ടി താലൂക്കിലെ പടിയൂർ വില്ലേജിലെ ആര്യങ്കോട് പ്രദേശത്ത് താമസിക്കുന്ന നൂറിലധികം വരുന്ന കുടുംബാംഗങ്ങൾ അവരുടെ കൈവശ ഭൂമിക്കുള്ള രേഖയും പട്ടയവും ലഭിക്കാതെ ഒട്ടനവധി ജീവിത പ്രയാസങ്ങൾ അനുഭവിച്ചു കൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്. 50 വർഷത്തിലധികമായി കൈവശം വച്ചുവരുന്ന ഭൂമിയാണ്. അവർക്ക് ബാങ്കിൽനിന്ന് വായ്പ ലഭ്യമാക്കുന്നതിന് ഗ്യാരന്റി കൊടുക്കുവാനോ,